B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplanentwurf Pelkum-Mitte Blatt 1 u. 2
für das Gebiet südlich der B 61

Bezeichnung: Bebauungsplan Pelkum - ~~Mitte~~ Nr. 1 Bl. 1 u. 2

- - -

Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und zur Erfüllung immer wieder auftretender Bauwünsche wurde auf Veranlassung der Gemeindevertretung Pelkum ein Bebauungsplanentwurf für das Gelände - das begrenzt ist im Norden durch die B 61, im Osten durch die bestehende Bebauung und die Straße Am Kobbensmkamp, im Westen durch den Pelkumer Bach und den Rand der bebauten Ortslage und im Süden durch den Oberlauf des Pelkumer Baches und eines Verbindungsweges - aufgestellt. Der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan fand zwischenzeitlich die Anerkennung der Gemeindevertretung.

Die Gesamtgröße des Geländes beträgt ca. 1o ha. Es soll mit Mietwohnhausgruppen und Eigenheimen, sowie einem Geschäftszentrum besetzt werden.

Während es sich bei dem oberen und rechten Teil der Bebauung um ein reines Wohngebiet handelt, ist um die West- und Nordseite des Marktplatzes ein Kerngebiet vorgesehen, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung dienen.

Im Anschluß (Blatt 2) ist ein reines Wohngebiet vorgesehen, Während auf der östlichen Seite der Planstraße A, 6 - 8 geschossige Wohnhäuser eingeplant sind, ist für die westliche Seite eine teppichartige eingeschossige Atriumhausbebauung ausgewiesen. Im Prinzip entspricht diese Bebauung dem Bebauungsplanentwurf vom 19. 4. 1962, jedoch sollte hier auf der westlichen Seite eine zweigeschossige offene Bebauung durchgeführt werden. Durch diese Änderung ist für die vorgesehenen Grundstücke jetzt eine erhebliche größere Ausnutzbarkeit gegeben.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan angegeben und sind auch hier die vorgesehenen Kinderspielplätze, Parkplätze, Garagenhöfe und öffentliche Grünanlagen zu erkennen. Sie bilden im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung einen neuzeitlichen städtebauliche Anordnung ~~und~~ Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine von Norden nach Süden verlaufende Erschließungsstraße, an die sich Wohnstraßen anschließen.
Auf dem Gelände sind 26 Einfamilienhäuser und 208 Geschoßwohnungen untergebracht. Einwohnerzahl 234 x 4 = 936. Einwohnerdichte Brutto 100 Einwohner/ha.

Im oberen Teil des Bebauungsplanes ist außerdem ein Marktplatz ausgewiesen, der den gemeindlichen Bedürfnissen entspricht. Verkehrsbreite und die Ausdehnung der Bürgersteige ist erkennbar. Die Entwässerung wird nach dem bestehenden Zentralentwässerungsplan ausgeführt.

Die voraussichtlichen Kosten, die im Zuge der Verwirklichung dieses Planes auf die Gemeinde entfallen, werden wie folgt geschätzt:

Einmalige Ausgaben:

Straßenbau: rd.	550.000,-- DM	
davon entfallen auf die Gemeinde 10 %		55.000,-- DM
Marktplatz		175.000,-- "
Kanalbau: Gesamtkosten	330.000,-- DM	
davon Anschlußgebühren rd.	100.000,-- DM	230.000,-- DM
		460.000,-- DM

Von diesem Betrag können für die Durchführung der Kanalisationsarbeiten ggflls. noch Zuschüsse abgesetzt werden.

Jährliche Kosten für die laufende Unterhaltung: 4.000,-- DM

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein zur Beurteilung der kommenden Bodenverkehrsmaßnahmen wie Auflassung, Teilung usw., ferner für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, die Festlegung der Baugrundstücke, der Flächen für den Verkehr und der gemeindlichen Grünanlagen usw. Gleichzeitig soll er maßgebend sein für Entschädigungsansprüche, falls sich solche aus erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen ergeben. Letzten Endes bildet er die planerische und gesetzliche Grundlage für die Erschließung.

Gruber

(Gruber)
Amtsbauassessor